

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Αρ. Φύλλου 817

20 Ιουλίου 1993

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ

Αριθ. Γ1/Φ.54689/11423 (1)

Ειδοποίηση για παρακατάθεση προσωρινής αποζημίωσης ιδιοκτητών έκτασης που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Παλ. Φαλήρου και που απαλλοτριώθηκε υπέρ και με δαπάνη του ΟΣΚ, με σκοπό την ανέγερση διδακτηρίου του 9ου Δημ. Σχολ. Παλ. Φαλήρου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΣΧΟΛΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων, που εδρεύει στην Αθήνα και επί της οδού Φαβιέρου 30, ειδοποιεί ότι σύμφωνα με την 1044724/3107/0010/17.6.91 (ΦΕΚ 451/Δ/16.7.91) κοινή απόφαση των Υπουργών Παιδείας - Θρησκευμάτων και Οικονομικών, για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, υπέρ και με δαπάνη του ΟΣΚ έκτασης εμβαδού 2.069 $μ^2$ που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Π. Φαλήρου και μεταξύ των δρόμων Φαέθωνος, Χαρίτων και Καρτσιβάνη (τμ. Ο.Τ. 89α) και προορίζεται για την ανέγερση διδακτηρίου του 9ου Δ.Σ. Παλ. Φαλήρου κατέθεσε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ των δικαιούχων ιδιοκτητών την προσωρινή αποζημίωση που καθορίσθηκε σύμφωνα με την 395/13.5.92 Απόφ. του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και εκδόθηκε το 1932/15.6.93 γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης για ποσό 175.865.000 δρχ.

Η ανακοίνωση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

ΔΙΟΝΥΣΙΑ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(2)

Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων του οικισμού Οίας της νήσου Θήρας (Ν. Κυκλάδων).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

1. Τις διατάξεις των άρθρων 9 και 11 του ν. δ/τος της 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.» (Α' 228) όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 4 (παρ. 1) του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210).

3. Τις διατάξεις του εδ. γ του άρθρου 1 του π.δ./τος 161/1984 «Ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων Πολιτισμού και Επιστημών και Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Α' 54).

4. Την 2/1992 (πρακτικό 1) γνωμοδότηση του Κοινοτικού Συμβουλίου Οίας.

5. Την από 25.5.1992 εισήγηση και την από 24.10.1991 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού – Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.

6. Την 344/10.6.1992 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

7. Το υπ' αριθ. οικ./70430/5669/22.6.1992 έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, και το γεγονός ότι παρήλθε άπρακτη η προβλεπόμενη από τη διάταξη του εδ. γ του άρθρου 1 του π.δ/τος 161/1984 (Α' 54) δίμηνη προθεσμία για την γνωμοδότηση του Υπουργείου Πολιτισμού.

8. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του ν. 1558/1985 όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του ν. 2081/1992 (Α' 154) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτού του δ/τος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α.

9. Την 128/1993 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του προϋφιστάμενου του έτους 1923 οικισμού Οίας της Κοινότητας Οίας της νήσου Θήρας (Ν. Κυκλάδων) που έχει χαρκτηρισθεί ως-παραδοσιακός με το άρθρο 1 του από 19.10.1978 π.δ/γματος «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους κ.λπ.» (Δ' 594) και που καθορίστηκαν με το από 11.5.1989 Π. Δ/γμα (Δ' 345) τροποποιούνται και καθορίζονται τα εξής:

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται κατά ζώνες Α και Β, όπως φαίνονται με κίτρινο και πορτοκαλί χρώμα αντίστοιχα στο σχετικό πρωτότυπο χρωματισμένο διάγραμμα σε κλίμακα 1:2.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 58872/1993 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα ως κάτωθι:

Α. Ζώνη Α'.

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το κεντρικό - συνεκτικό και το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού προ του 1923.

1. Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα τρία (13) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδόν: εξακόσια (600) τ. μέτρα.

2. Κατά παρέκκλιση της προηγουμένης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

α) τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος τα οποία είχαν κατά τη δημοσιευσή του από 11.5.1989 π.δ/τος (Δ' 345):
- Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα.
- Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια (300) τ. μέτρα.

β) τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος τα οποία στις 13.11.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 19.10.1978 π.δ/τος (Δ' 594) είχαν:
- Ελάχιστο πρόσωπο: οκτω (8) μέτρα.
- Ελάχιστο εμβαδόν: εκατόν πενήντα (150) τ. μέτρα.

γ) τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος τα οποία στις 2.7.1968 ημέρα δημοσίευσης του από 15.6.1968 π.δ/τος (Δ' 111) είχαν:
- Ελάχιστο πρόσωπο: έξι (6) μέτρα.
- Ελάχιστο εμβαδόν: εκατο (100) τ. μέτρα.

δ) τα οικόπεδα του υπολοίπου τμήματος τα οποία στις 13.11.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 19.10.1978 π.δ/τος (Δ' 594) είχαν:
- Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα.
- Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια (300) τ. μέτρα.

3) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων καθορίζεται ως εξής:

α) Για οικόπεδα μέχρι 200 τ.μ. μέγιστο ποσοστό κάλυψης ογδόντα τοις εκατό (80%) της επιφανείας τους και συντελεστής δόμησης οκτώ δέκατα (0,8).

Η καλυπτόμενη επιφάνεια του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 120 τ.μ.

β) Για οικόπεδα έως 300 τ.μ. μέγιστο ποσοστό κάλυψης εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφανείας τους και συντελεστής δόμησης οκτώ δέκατα (0,8).

Η καλυπτόμενη επιφάνεια του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 150 τ.μ. και η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 180 τ.μ.

γ) Για οικόπεδα μεγαλύτερα των 300 τ.μ. μέγιστο ποσοστό κάλυψης πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας τους και συντελεστής δόμησης έξι δέκατα (0,6).

δ) Τα οριζόμενα ως άνω ποσοστά κάλυψης 50% και 60% προσαυξάνονται κατά 10% ήτοι (σε 60% και 70%) αντίστοιχα σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 41 του ν. 1337/1983.

ε) Η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

4. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: επτά μέτρα (7,00 μ.) μετρούμενο από την τελική φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του κτιρίου.

Εάν η τελική κάλυψη γίνεται με θόλο το μέγιστο ύψος του κτιρίου επιτρέπεται να προσαυξάνεται με το ύψος του θόλου χωρίς να υπερβαίνει συνολικά τα 8,50 μ.

Σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 41 του ν. 1337/1983 δεν επιτρέπεται υπέρβαση του ως άνω επιτρεπομένου ύψους.

Β. Ζώνη Β'

Περιοχή καλντέρας (Πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού προ του 1923).

1. Ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μέτρα.

Ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ. μέτρα.

2. Κατά παρέκκλιση της προηγουμένης παραγράφου 1 θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

α) τα οικόπεδα τα οποία στις 13.11.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 19.10.1978 π.δ/τος (Δ' 594) είχαν:
- Ελάχιστο πρόσωπο: δώδεκα (12) μέτρα.
- Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια (300) τ. μέτρα και

β) τα οικόπεδα τα οποία στις 2.7.1968 ημέρα δημοσίευσης του από 15.6.1968 π.δ/τος (Δ' 111) είχαν:
- Ελάχιστο πρόσωπο: έξι (6) μέτρα.
- Ελάχιστο εμβαδόν: εκατό (100) τ. μέτρα.

3. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων καθορίζεται ως εξής:

α) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας τους.

β) Συντελεστής δόμησης: πέντε δέκατα (0,5).

γ) Το παραπάνω ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται κατά 10% σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 41 του ν. 1337/1983.

δ) Η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

4. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: επτά (7) μέτρα μετρούμενο από την τελική φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του κτιρίου. Εάν η τελική κάλυψη γίνεται με θόλο το μέγιστο ύψος του κτιρίου επιτρέπεται να προσαυξάνεται με το ύψος του θόλου και χωρίς να υπερβαίνει συνολικά τα 8,5 μ.

Ειδικότερα για τα κτίρια που ανεγείρονται σε οικόπεδα που βρίσκονται κάτω από τον κεντρικό δρόμο ο οποίος διέρχεται από τα υψηλότερα σημεία του φρυδιού της Καλντέρας, περιορίζονται μέσα στο ιδεατό στερεό που καθορίζεται:

α) από το οριζόντιο επίπεδο της επιφανείας του κεντρικού δρόμου.

β) από κεκλιμένο επίπεδο με κλίση 30% που ξεκινάει από απόσταση 3 μέτρων από την διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή του επάνω δρόμου.

γ) Από κατακόρυφα επίπεδα που περνούν από τα όρια του οικοπέδου.

Είναι δυνατόν η απόσταση των 3μ. που αναφέρεται στο εδάφιο β βα αυξηθεί μέχρι 5 μ. εφόσον η επί πλέον επιφάνεια του δώματος από τη διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή των τριών μέτρων (3,00 μ.) από την άκρη του δώματος παραχωρείται στην Κοινότητα με συμβολαιογραφική πράξη κατά χρήση χωρίς αντάλλαγμα προκειμένου να αποτελέσει συνέχεια του υφιστάμενου κοινοχρήσου χώρου απαγορευομένης της τοποθέτησης τραπεζοκαθισμάτων.

- Στη διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή ή στο όριο του κοινοχρήστου χώρου που περιγράφεται παραπάνω επιτρέπεται η περίφραξη με τοίχο μεγίστου ύψους ογδόντα εκατοστών του μέτρου (0,80 μ.).
- Πάνω από το ιδεατό στερεό που περιγράφεται παραπάνω δεν επιτρέπεται να εξέχουν στηθαία, θόλοι, εξώστες, τέντες ή άλλες μόνιμες ή κινητές κατασκευές, με εξαίρεση την περίφραξη που περιγράφεται στην προηγούμενη παράγραφο και κατακόρυφα γραμμικά αρχιτεκτονικά στοιχεία όπως καπνοδόχοι κ.λπ.

δ) Μετά το πρώτο οικόπεδο που εφάπτεται του κεντρικού δρόμου του φρυδιού της Καλντέρας για τα υπόλοιπα κατάντι οικόπεδα ισχύει ο πιο κάτω περιορισμός ύψους:
- Το ύψος της οικοδομής του εκάστοτε εξεταζομένου οικοπέδου δεν πρέπει να υπερβαίνει στη στάθμη τυχόν υφισταμένης και διαμορφωμένης παλαιάς αυλής της ομόρου ιδιοκτησίας, ακολουθώντας την κλίση της Καλντέρας προς τα ανάντι.
- Από την ανωτέρω διάταξη εξαιρούνται οι περιπτώσεις αναστηλώσεων ή ανακατασκευών με τους περιορισμούς που τίθενται από το παρόν διάταγμα.

ε) Σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 41 του ν. 1337/1983 δεν επιτρέπεται υπέρβαση του ως άνω επιτρεπομένου ύψους.

Άρθρο 2

Στις κατά το προηγούμενο άρθρο οριζόμενες Ζώνες Α και Β καθορίζονται οι παρακάτω μορφολογικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο γίνεται με τα παρακάτω κριτήρια:

α) Να μη βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού.

β) Να προστατεύονται βασικά σημεία θέας των κοινοχρήστων χώρων.

γ) Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των ομόρων οικοπέδων.

Να μη διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες.

Η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) εγκρίνει τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο και μπορεί να επιβάλλει μετά από αιτιολογημένη κρίση επιπλέον περιορισμούς ως προς την μορφή του όγκου των κτιρίων.

2. Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων μέχρι το πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερα του ενός κτίρια όταν προκύπτει όγκος κτιρίου πάνω από 800μ3.

3. Τα κτίρια του οικισμού στεγάζονται με δώμα ή θόλο ή συνδυασμό δώματος και θόλου.

4. Απογορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση λυομένων οικίσκων.

6. Απαγορεύεται η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο πριν από την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση κουφωμάτων στο ισόγειο.

7. Απαγορεύεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών σε πρόβολο καθώς και η κατασκευή προστεγασμάτων (μαρκιζών).

8. Το ελάχιστο εμφανές πάχος των τοξωτών κατασκευών (βόλτα ή καμάρες) ορίζεται σε 0,40 μ.

9. Οι ανοιχτές κλίμακες δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη του οικοπέδου όπως και οι βοηθητικοί χώροι κάτω από αυτές.

10. Επιβάλλεται η κατασκευή δεξαμενών νερού η επικάλυψη των οποίων δεν μπορεί να εξέχει πλέον των 0.80 μ. από τη γύρω φυσική στάθμη του εδάφους.

Οι δεξαμενές νερού δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και την κάλυψν του οικοπέδου.

Ο ελάχιστος όγκος της δεξαμενής αντιστοιχεί αντιστοιχεί στο 35% της συνολικής επιφάνειας συλλογικής (δώμα και βεράντες υπερκείμενες της δεξαμενής) για τα ξενοδοχεία και λοιπά κτίρια τουριστικής χρήσης, και στο 30% για την κατοικία.

11. Οι υπόσκαφοι χώροι που βρίσκονται μέσα στα όρια της ιδιοκτησίας προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης οι δε υπόσκαφοι χώροι που επεκτείνονται πέραν του περιγράμματος της οικοδομής προσμετρώνται στην κάλυψη.

Κατά τη θεμελίωση νέων κτιρίων ή κατα την αναστή-

λωση ερειπωμένων κτιρίων πάνω από υπόσκαφα πρέπει να ελέγχεται η φέρουσα ικανότητα των υπόσκαφων, ύστερα από τεκμηριωμένη γεωτεχνική μελέτη στην οποία προσδιορίζεται η τυχόν ύπαρξη, το μέγεθος της διατομής το μήκος και το βάθος των υπόσκαφων με κατάλληλες γεωφυσικές και εδαφοτεχνικές μεθόδους και να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα προστασίας όπου απαιτούνται.

Επίσης πρέπει να ελέγχονται ειδικότερα οι περιοχές όπου τα υπόσκαφα επεκτείνονται και σε όμορα οικόπεδα.

Όταν όμως τα υπόσκαφα δεν είναι ορατά αλλά σύμφωνα με πληροφορίες ή ενδείξεις από την γύρω περιοχή αυτά βρίσκονται κάτω από την υπό ανέγερση οικοδομή, κατά την κρίση της υπηρεσίας πρέπει να ζητείται από τον μελετητή της κατασκευής να γίνεται γεωτεχνική μελέτη ή γεωφυσικές διασκοπήσεις πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

12. Απαγορεύεται η εσκαφή υποσκάφων χώρων πέραν των ορίων του οικοπέδου.

13. Για τις νεοανεγειρόμενες οικοδομές με χρήση κατοικίας επιτρέπεται η κατασκευή υπογείου μέχρι 50% της κάλυψης μόνο υπό την προϋπόθεση κατασκευής δεξαμενής νερού σ' αυτό.

Για τα ξενοδοχεία και τα λοιπά κτίρια η κατασκευή υπογείου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα ελάχιστα όρια προδιαγραφών που προβλέπονται για τις εν λόγω χρήσεις.

Σε κάθε περίπτωση η στάθμη της οροφής του υπογείου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,60 μ. από το φυσικό έδαφος, η δε επικοινωνία με το υπόγειο γίνεται μόνο με εσωτερική κλίμακα.

14. Απαγορεύεται η προσθήκη καθ' ύψους στα κτίρια αρωγής (θόλους) που έχουν κατασκευασθεί για την αποκατάσταση των σεισμοπλήκτων.

15. Η αναλογία των ανοιγμάτων στο σύνολο των όψεων του κάθε ορόφου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20% με εξαίρεση το ισόγειο στην περίπτωση κατασκευής καταστημάτων, όπου μπορεί να είναι μεγαλύτερη.

16. Τα κουφώματα στις όψεις οφείλουν να τηρούν τις παραδοσιακές αναλογίες και να είναι σύμφωνα με τα πρότυπα της περιοχής.

Τα υπέρθυρα στις πόρτες και στους φεγγίτες μπορούν να είναι ευθύγραμμα ή τοξωτά.

Τα κουφώματα των κτιρίων πρέπει να είναι ξύλινα και ειδικότερα:

Τα εξώφυλλα να είναι ταμπλαδωτά ή καρφωτά (σανιδωτά) τα τζαμιλίκια των παραθύρων να υποδιαιρούνται σε δύο τουλάχιστον καΐτια κατά την έννοια του ύψους.

Τα ανοίγματα των καταστημάτων πρέπει να είναι περιορισμένων διαστάσεων και τα κουφώματα να είναι ανάλογης κατασκευής με τα υπόλοιπα κουφώματα του κτιρίου.

Τα εξωτερικά κουφώματα των κτιρίων επιβάλλεται να είναι μονόχρωμα.

17. Επιτρέπονται τα παρακάτω λειτουργικά και μορφολογικά στοιχεία:

α) Μαντώματα γύρω από τα ανοίγματα κατασκευασμένα από σοβά, πορόλιθο ή τοπική ηφαιστειογενή πέτρα.

β) Ανοιχτές κλίμακες.

γ) Τοίχοι αντιστήριξης.

δ) Κόγχες.

ε) Καμινάδες και υπαίθριοι παραδοσιακοί φούρνοι.

στ) Διακοσμητικές κορνίζες νεοκλασικού τύπου στη στέψη ή πάνω από τα πρέκια.

18. Η τελική επεξεργασία των όψεων των κτιρίων είναι σοβάς τριφτός ή πεταχτός.

Επίσης μπορούν να εμφανίζονται τμήματα των ηφαιστειογενών λίθων που παραδοσιακά αποτελούσαν το υλικό της τοιχοποιΐας.

19. Για τον χρωματισμό των όψεων των κτιρίων χρησιμοποιείται υδρόχρωμα λευκό ή ώχρα.

Ο χρωματισμός των εσοχών, στοιχείων τμημάτων ή ολοκλήρου του κτιρίου με άλλο χρώμα πλην του λευκού υπόκειται στην έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.

Η χρήση μαρμαροκονίας στη σύνθεση των επιχρισμάτων των εξωτερικών όψεων επιτρέπεται μόνο σε νεοκλασσικού ρυθμού κτίρια.

20. Απαγορεύεται η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών (επιχρίσματα, χρωματισμοί) στον όροφο κτιρίων πριν την ολοκλήρωση της φάσης των εξωτερικών επιχρισμάτων στο ισόγειο.

21. Απαγορεύεται η τοποθέτηση πετασμάτων (τεντών) σε οποιουσδήποτε χώρους πλην των ισογείων χώρων παραμονής ατόμων των κέντρων αναψυχής, εστιατορίων, αναψυκτηρίων.

Οι τέντες πρέπει να είναι λευκές περιορισμένων διαστάσεων και για την τοποθέτησή τους απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. ως προς τη μορφή τις διαστάσεις, τα υλικά και τον τρόπο στήριξής τους.

Απαγορεύεται η τοποθέτηση τεντών από πλαστικό, αλουμίνιο ή άλλο μέταλλο.

Στη Ζώνη Β απογορεύεται παντελώς η τοποθέτηση οποιουδήποτε είδους στεγάστρου .

22. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε είδους φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε οποιαδήποτε θέση των ακινήτων καθώς και σε ικριώματα μέσα στο χώρο των οικοπέδων ή μπροστά από αυτά.

Στις ζώνες Α και Β επιτρέπονται μόνο μη φωτεινές επιγραφές περιορισμένων διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιρίου και που τοποθετούνται σε θέση που δεν καλύπτουν ή αλλοιώνουν τη μορφή του κτιρίου, μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ και γνώμη της Κοινότητας.

Για την παραπάνω έγκριση απαιτούνται:

α) Φωτογραφία του κτιρίου και των γειτονικών του.

β) Σχέδια της όψης όπου θα τοποθετηθεί η επιγραφή, τομές και σχηματική παράσταση της επιγραφής και

γ) Τεχνική περιγραφή όπου θα αναφέρονται τα υλικά, ο τρόπος κατασκευής και στήριξης και οποιεσδήποτε άλλες κατατοπιστικές διευκρινίσεις.

Η Ε.Π.Α.Ε., κατά την κρίση της και μετά από γνώμη της Κοινότητας επεμβαίνει και σε περιπτώσεις επιγραφών ή διαφημίσεων που προϋπήρχαν του χρόνου δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος προκειμένου να επιφέρει τροποποιήσεις για την προστασία του παραδοσιακού περιβάλλοντος.

Οι υπάρχουσες επιγραφές ή διαφημίσεις επανελέγχονται και προσαρμόζονται στις διατάξεις του παρόντος μέσα σε διάστημα 6 μηνών.

23. Απαγορεύεται οποιαδήποτε προεξοχή εκτός οικοδομικής γραμμής προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως προθήκη για την τοποθέτηση εμπορευμάτων.

Απογορεύονται επίσης στις όψεις των κτιρίων διακοσμήσεις, γλυπτικής ή ζωγραφικής, οι οποίες δεν εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα.

24. Απαγορεύεται η κατεδάφιση ή αλλοίωση προεξοχών όπως εξωτερικές συμπαγείς σκάλες, γούρνες ή κρήνες, μνημεία, βράχια, διαμορφωμένοι αναβαθμοί. ζαρντινιέρες ή υπάρχοντα φυτά και η στήριξή τους, πάγκοι μαρμάρινοι ή πέτρινοι και παραδοσιακές πορτοσιές, ακόμη και αν αυτά τα στοιχεία εμποδίζουν την κυκλοφορία.

25. Επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα σε σημεία μη εμφανή του περιβάλλοντα χώρου και του κτιρίου μόνο στη Ζώνη Α, απαγορευμένων τελείως στη Ζώνη Β.

26. Επιτρέπεται η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων, ύστερα από γνώνη της Ε.Π.Α.Ε. ακόμα και αν οι απαιτούμενες να εκτελεσθούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος.

Η αναστήλωση επιτρέπεται κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας (φωτογραφίες με βεβαίωση χρονολογίας θεωρημένες από την Κοινότητα, εγκεκριμένα σχέδια, σαφή ίχνη, βιβλιογραφικές μαρτυρίες, τεχνική έκθεση, επίσημα έγγραφα κ.λπ.) η οποία αποδεικνεύει την ακριβή μορφή του κτίσματος και εφόσον η Ε.Π.Α.Ε. διαπιστώνει μετά από αυτοψία ότι δεν εμποδίζεται η θέα ομόρων ιδιοκτησιών από την παραπάνω αναστήλωση.

Επίσης επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κατά την κρίση της Ε.Π.Α.Ε. έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεσθούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος και εφόσον η Ε.Π.Α.Ε. διαπιστώσει μετά από αυτοψία ότι δεν εμποδίζεται η θέα των ομόρων ιδιοκτησιών.

Η παραπάνω επέμβαση γίνεται εφόσον υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία για την ακριβή αρχική μορφή του κτιρίου (φωτογραφίες, με βεβαίωση χρονολογίας, θεωρημένες από την Κοινότητα ή εγκεκριμένα σχέδια ή βιβλιογραφικές μαρτυρίες κατά τα προηγούμενα).

Η επισκευή και η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων απαγορεύεται κατά μήκος του κεντρικού πεζοδρόμου προς τη μεριά της Καλντέρας (στη Ζώνη Β).

Εντός των Ζωνών Α και Β επιτρέπεται η μετατροπή παραδοσιακών κτισμάτων σε ξωνώνες ή επιπλωμένα διαμερίσματα μέχρι 20 κλίνες, ανεξάρτητα από τη λειτουργική μορφή και την τάξη σύμφωνα με τις διατάξεις του 33/4.1.1979 Π.Δ/τος «Περί τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων» (Α' 10).

27. Σε όλη την περιοχή της Ζώνης Β του οικισμού απαγορεύεται η λειτουργία Επιχειρήσεων FAST FOODS εστιατορίων, ζαχαροπλαστείων, υπεραγορών, χορευτικών κέντρων (DISCO - BAR, νυκτερινά κέντρα).

Στη ζώνη Α απαγορεύονται οι υπεραγορές, πολυκαταστήματα και χορευτικά κέντρα.

28. Οι περιφράξεις των οικοπέδων κατασκευάζονται από τοιχοποιΐα επιχρισμένη ή κολυμπιτή λιθοδομή και σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, ύψους μέχρι 0,80 και πάχους τουλάχιστον 0,40 μ.

Για τα υλικά κατασκευής το ύψος και τη μορφή των αυλοθύρων λαμβάνονται υπόψη τα παραδοσιακά πρότυπα.

29. Σε περίπτωση κατασκευής τοίχων αντιστήριξης, πρέπει να διαμορφώνονται από άποψη υλικού και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

30. Για τη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εσκαφές. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή, μεγίστου ύψους 1,50 μ. Για μεγαλύτερο ύψος απαιτείται η σύμφωνη γνώνη της Ε.Π.Α.Ε.

31. Απαγορεύεται η αντικατάσταση υπαρχόντων πέτρινων λιθόστρωτων ή πλακόστρωτων δρόμων, πεζοδρομίων ή διαπλατύνσεων οποιουδήποτε πλάτους με οποιοδήποτε άλλο υλικό εκτός από το ήδη υπάρχον.

32) Κάθε έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (όπως ΔΕΗ, ΟΤΕ) επιβάλλεται να είναι υπόγειο. Επίσης κάθε εργασία που αφορά τη διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων, πρέπει να προσαρμόζεται στα παραδοσιακά πρότυπα και μετά από έγκριση τη Ε.Π.Α.Ε. Ειδικότερα η τοποθέτηση μετρητού ηλεκτρικού ρεύματος και κάθε άλλου στοιχείου παροχής των οργανισμών κοινής ωφελείας δεν πρέπει να τοποθετείται σε εμφανή επιφάνεια.

33. Οι οργανισμοί κοινής ωφελείας υποχρεούνται σε αποκατάσταση της αρχικής μορφής οδών και κοινοχρήστων χώρων εις τους οποίους επενέβησαν για την εγκατάσταση των δικτύων τους.

34. Απαγορεύονται οι τοποθετήσεις κεραιών τηλεοράσεως μετά την τοποθέτηση αναμεταδότη στο νησί.

35. Δεν επιτρέπεται κάθε είδους χρήση μικροφωνικών εγκαταστάσεων και ενισχυτών σε ανοικτούς ιδιωτικούς ή δημόσιους χώρους.

36. Δεν επιτρέπεται η χρήση και η κατάληψη, από τραπέζια, καρέκλες, προθήκες, κ.λπ., των πεζοδρόμων και των δρόμων για την εξυπηρέτηση και υπαίθρια επέκταση των καταστημάτων της περιοχής. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η τοποθέτηση τραπεζιών σε περιορισμένα τμήματα πλατωμάτων και πεζοδρομίων με άδεια της Κοινότητας και ύστερα από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ και της Κοινότητας.

37. Ειδικότερα δεν επιτρέπεται η λειτουργία οποιασδήποτε χρήσης που άσχετα από το είδος της, το μέγεθός της, ή την ονομασία της, αποτελεί πηγή όχλησης για το περιβάλλον και ιδιαίτερα τη νύχτα. Η απογόρευση επιβάλλεται σε περίπτωση οποιασδήποτε όχλησης της κατοικίας ανεξάρτητα αν αυτή προκαλείται από τις εγκαταστάσεις των χώρων ή το προσωπικό ή την πελατεία (μεγάφωνα, μικρόφωνα, ενισχυτές, μουσικά συγκροτήματα, προσέλευση ή αποχώρηση πελάτων κυκλοφοριακά προβλήματα, σκουπίδια).

38. Το Πολεοδομικό Γραφείο Θήρας σε περίπτωση που υποπέσει στην αντίληψή του, όχληση προκαλούμένη με οποιοδήποτε τρόπο από υφιστάμενες χρήσεις, ελέγχει τη νομιμότητα της λειτουργίας της επιχείρησης, το μέγεθος και το είδος της όχλησης και επιβάλλει όρους για τη βελτίωση της λειτουργίας και την άρση της όχλησης αυτής.

Εφόσον η όχληση αυτή αφορά ηχητική ή περιβαλλοντική ρύπανση επιβάλλεται άμεση συμμόρφωση. Στην περίπτωση που απαιτείται η λήψη πρόσθετων μέτρων ορίζεται προθεσμία για τη συμμόρφωση μετά τη διαπίστωση της οποίας επιτρέπεται η επανάληψη της λειτουργίας.

39. Κατά παρέκκλιση και για τις δύο Ζώνες ισχύουν τα παρακάτω

α) Χρήσεις που υπήρχαν πριν από τη δημοσίευση του παρόντος Π.Δ/τος επιτρέπεται να συνεχίσουν να λειτουργούν κατά παρέκκλιση και επί μία πενταετία από της δημοσιεύσεως του παρόντος, εφόσον διαθέτουν νόμιμη άδεια, κατάλληλο γι' αυτές χώρο, όπως ορίζουν οι σχετικές πολεοδομικές και ειδικές διατάξεις και δεν αποτελούν πηγή

όχλησης για το περιβάλλον, την κυκλοφορία και ιδιαίτερα την κατοικία.

β) Επιτρέπεται κατά παρέκκλιση και επί μία πενταετία από της δημοσιεύσεως του παρόντος, η χορήγηση άδειας λειτουργίας επιχείρησης εφόσον πληρούνται οι ειδικές για την εγκατάσταση της χρήσης διατάξεις και κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος Δ/τος είχε εκδοθεί άδεια έναρξης άσκησης επιτηδεύματος και είχε διαμορφωθεί ο χώρος για τη συγκεκριμένη χρήση, με άδεια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας.

γ) Για την εγκατάσταση νέας λειτουργίας ή συνέχιση της υπάρχουσας με νέο ιδιοκτήτη και εφόσον δεν απαγορεύεται από τις διατάξεις του παρόντος Δ/τος απαιτείται προέγκριση από την Ε.Π.Α.Ε. και την Κοινότητα, είτε είναι αναγκαία η έκδοση οικοδομικής άδειας και άδειας λειτουργίας για την εγκατάσταση αυτή είτε όχι. Η προέγκριση αυτή μπορεί να συνοδεύεται από οδηγίες μετά την εκτέλεση των οποίων δίνεται η οριστική έγκριση. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν για τις κατοικίες.

δ) Επιτρέπεται η εφάπαξ μεταβίβαση χρήσεων σε πρόσωπα α' βαθμού συγγενείας σε περιπτώσεις συνταξιοδότησης, θανάτου, κλπ, όταν δεν επιτρέπεται η χρήση αυτή εφόσον η λειτουργία είναι με νόμιμη άδεια.

40) Στις περιπτώσεις καταστρατήγησης ή παραβίασης των επιτρεπομένων χρήσεων επιβάλλεται η σφράγιση του ακινήτου σύμφωνα με την υπ' αριθ. 44242/2361/89 Υπουργική Απόφαση (Β' 380). Σε περίπτωση υποτροπής η νέα σφράγιση είναι οριστική.

41. Για κάθε θέμα που αφορά τη χρήση των οδών, πεζοδρόμων, πλατειών (τοποθέτηση τραπεζιών κλπ) και εν γένει κοινοχρήστων χώρων επιβάλλεται η σύμφωνη γνώμη της Κοινότητας και της Ε.Π.Α.Ε.

42. Κάθε εργασία που εκτελείται στην περιοχή, όπως ανεγέρσεις, μερική ή ολική κατεδάφιση ετοιμόρροπων ή μη κτιρίων, επισκευές, μικροεπισκευές κτιρίων, καθαιρέσεις στοιχείων κτιρίων καθώς και όλα τα θέματα που αφορούν τη χρήση των κτιρίων των οδών (πεζόδρομοι, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κλπ) και γενικά στους κοινόχρηστους χώρους υπόκεινται στον έλεγχο της Ε.Π.Α.Ε. και τη γνώμη της Κοινότητας. Η πολεοδομική Υπηρεσία διαβιβάζει υποχρεωτικά στην ΕΠΑΕ το φάκελλο οποιουδήποτε θέματος προκειμένου αυτή να γνωμοδοτήσει.

Ειδικότερα για θέματα χρήσεων των κτιρίων επεμβάσεων επί οδών και κοινοχρήστων χώρων απαιτείται και η γνώμη του Κοινοτικού Συμβουλίου.

Η μελέτη που υποβάλλεται για έλεγχο στην Ε.Π.Α.Ε. πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον τα παρακάτω στοιχεία:

α) Μια σειρά αρχιτεκτονικών σχεδίων (ή προσχεδίων).

β) Τοπογραφικό διάγραμμα με ακρίβεια σε κλίματα 2:200 όπου σημειώνεται η υπάρχουσα κατάσταση με τα υψόμετρα, τα διαγράμματα κάλυψης (υπάρχον και προτεινόμενο) τα γειτονικά οικόπεδα όπου σημειώνεται ο αριθμός ορόφων του κτιρίου που υπάρχει εντός των οικοπέδων αυτών, η παλαιότητά τους, με τον αντίσχοιχο χαρακτηρισμό τους, η θέση και οι διαστάσεις του ακαλύπτου χώρου των καθώς και τουλάχιστον τρεις τομές του εδάφους του οικοπέδου ώστε να είναι δυνατή η αναγνώριση τυχόν υπαρχόντων υποσκάφων.

43. Για τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα ύδρευσης αποχέτευσης και ηλεκτρικού ρεύματος γίνεται τελική θεώρηση της οικοδομικής άδειας μετά από αυτοψία του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου.

Η θεώρηση αφορά τη διαπίστωση της πιστής εφαρμογής των εγκεκριμένων σχεδίων από την Ε.Π.Α.Ε. για την τήρηση πολεοδομικών διατάξεων.

Σε περίπτωση μη ύπαρξης δικτύου αποχέτευσης η θεώρηση της άδειας γίνεται αφού έχει κατασκευασθεί στεγανός βόθρος.

Μετά την κατασκευή αποχετευτικού δικτύου στον οικισμό της Οίας γίνεται υποχρεωτική σύνδεση των οικοδομών μέσα σε έξι μήνες διακοπτομένης διαφορετικά κάθε λειτουργίας των υφισταμένων χρήσεων.

44. Απογορεύεται τα υλικά των εκσκαφών (μπάζα) από τις Ζώνες Α και Β του οικισμού να ρίπτονται στην περιοχή της Καλντέρας.

45. Υπάρχουσες οικοδομές που έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια ή οικοδομές προϋφιστάμενες του 1955 και οι οποίες βρίσκονται εκτός των ορίων της Β Ζώνης προς την Καλντέρα μπορούν να επισκευάζονται για λόγους χρήσης και υγιεινής μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. και γνώνη της Κοινότητας.

46. Ως προς τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο και τα ύψη, δεν έχουν εφαρμογή τα άρθρα 9 του ΓΟΚ (Ν.1577/85) και 41 του Ν.1337/83 καθό μέρος καθορίζονται από τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 3

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις ισχύουσες διατάξεις και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος αναθεωρούνται μόνο ως προς τους ειδικούς μορφολογικούς όρους του άρθρου 2 του παρόντος.

Άρθρο 4

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 28 Ιουνίου 1993

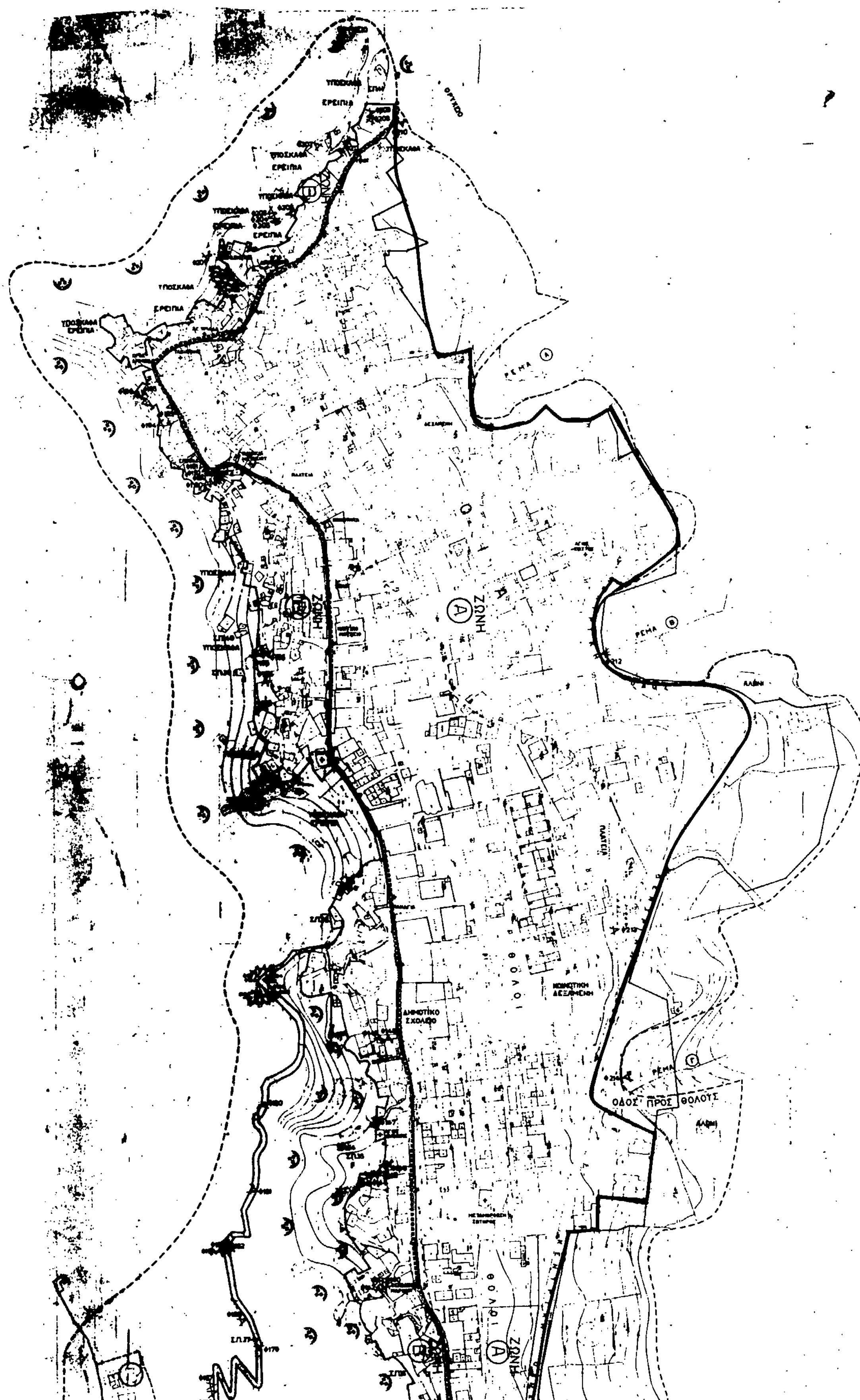
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

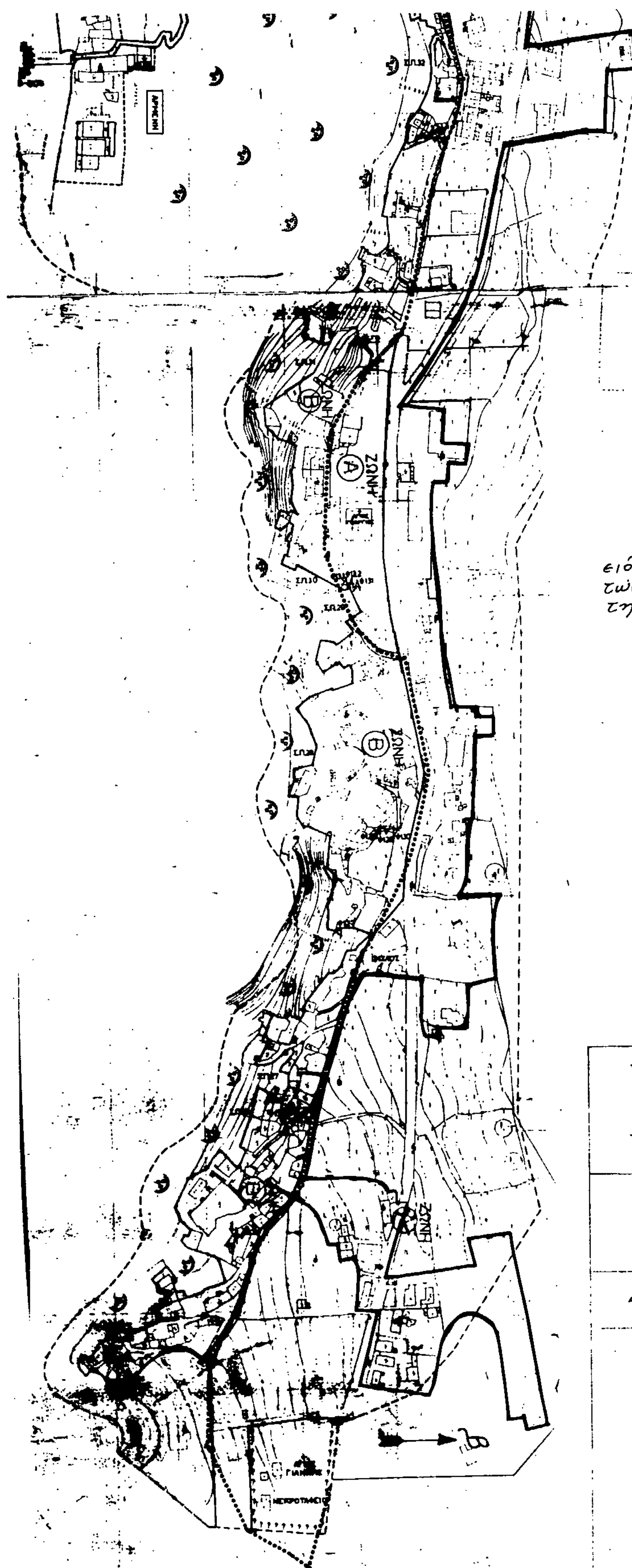
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΑΧΙΛΛΕΑΣ ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ


ΖΩΝΗ Α
ΡΕΜΑ
ΥΠΟΣΚΑΦΑ
ΕΡΕΙΠΙΑ
ΠΛΑΤΕΙΑ
ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ
ΟΔΟΣ ΠΡΟΣ ΘΟΛΟΥΣ
ΑΛΩΝΙ



Γ58872/93
Καθορισμού
ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης
των οικοπέδων του οικισμού Οίας
της νήσου Θήρας (Ν. Κυκλάδων)

15 Ιουνίου 1993
Δ/ντης
ΓΕΡ. ΑΠΟΣΤΟΛΑΤΟΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

μελετη: Καθοριομου ειδικων ορων & πε-
ριοριομων δομησης στην Οια της
ν. ΘΗΡΑΣ

ΑΘΗΝΑ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 1991.
κλιμαξ:
1:1000

υπομνημα
ζωνη (Α)
ζωνη (Β)